

ΤΑΜΕΙΟ ΑΞΙΟΠΟΙΗΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ Α.Ε.

Αθήνα, 21 Μαρτίου 2013

Απαντήσεις σε διευκρινιστικά ερωτήματα υποψήφιων επενδυτών σχετικά με την Πρόσκληση Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος για την αξιοποίηση ακινήτου στην περιοχή Παλιουρίου Χαλκιδικής.

A/A	Παρα - πομπή	Ερώτηση	Απάντηση
1		Παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν το Ξενία του Ακινήτου είναι διατηρητέο.	Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. ΥΠΠΟ/ΔΙΝΕΣΑΚ/75379/2055/19.09.2008 απόφαση του Υπουργού Πολιτισμού (ΦΕΚ ΑΑΠ 449/15.10.2008), το Ξενία έχει χαρακτηρισθεί ως μνημείο.
2		Από το Προοίμιο της Πρόσκλησης προκύπτει ότι στην παρούσα φάση το Ακίνητο δεν έχει μεταβιβασθεί ακόμη στο Ταμείο. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί σε ποια φάση βρίσκεται η διαδικασία μεταβίβασης του Ακινήτου στο Ταμείο.	Είναι σε εξέλιξη η διαδικασία μεταβίβασης του Ακινήτου στο ΤΑΙΠΕΔ, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του Ν. 3986/2011.
3		Σύμφωνα με το ίδιο Προοίμιο το Ταμείο θα μεταβιβάσει τις μετοχές της εταιρείας που θα συστήσει στον Επιλεγέντα Επενδυτή. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν η πρόθεση του Ταμείου είναι να μεταβιβάσει το 100% των μετοχών της εταιρείας αυτής στον Επιλεγέντα Επενδυτή.	Πρόθεση του Ταμείου είναι να μεταβιβάσει το 100% των μετοχών της εταιρείας αυτής στον Επιλεγέντα Επενδυτή.
4		Επίσης, στο Προοίμιο αναφέρεται ότι το Ταμείο θα μεταβιβάσει δικαιώματα κυριότητας σε συγκεκριμένο τμήμα του Ακινήτου και δικαίωμα επιφάνειας όσο αφορά στο τμήμα του Ακινήτου που περιλαμβάνει τη ξενοδοχειακή μονάδα. Εκτός κι αν το υφιστάμενο Ξενία είναι διατηρητέο, παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι η διάταξη αυτή δεν αναφέρεται υποχρεωτικά στην υφιστάμενη ξενοδοχειακή μονάδα αλλά στην ξενοδοχειακή μονάδα που θα προκύψει από το επιχειρηματικό σχέδιο του επιλεγέντος επενδυτή και ότι ο επιλεγείς Επενδυτής θα είναι ελεύθερος να χωροθετήσει το Ακίνητο, όπως επιθυμεί ο ίδιος, η δε χωροθέτηση που θα επιλέξει θα είναι αυτή που θα αποτυπωθεί και στο τελικό ΕΣΧΑΔΑ που θα υποβληθεί προς έγκριση.	Θα παραχωρηθεί κυριότητα στο τμήμα του ακινήτου με τις παραθεριστικές κατοικίες και επιφάνεια στο τμήμα του Ακινήτου με την ξενοδοχειακή μονάδα, υφιστάμενη ή νέα κατ' επέκταση.
5		Στο κεφάλαιο ΙΙΙ αναφέρεται ότι το Ακίνητο έχει ακτογραμμή περίπου 1.300 μ. Ωστόσο, στην Πρόσκληση δεν γίνεται απευθείας αναφορά σε πιθανή παραχώρηση του αιγιαλού και της παραλίας σύμφωνα με τον άρθρο 14 ^Α του Ν. 3986/2011. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί αν η αναφορά στην Πρόσκληση ότι «η αξιοποίηση του Ακινήτου θα λάβει χώρα μέσω της διαδικασίας πολεοδομικής ωρίμανσης που περιγράφεται στα Άρθρα 10 επ. του Ν. 3986/2011»	Η παραχώρηση της χρήσης αιγιαλού και παραλίας μπορεί να λάβει χώρα σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3986/2011 (Αρ. 14) και με την καταβολή του σχετικού ανταλλάγματος.

Α/Α	Παρα - πομπή	Ερώτηση	Απάντηση
		περιλαμβάνει και την δυνατότητα της παραχώρησης του αιγιαλού και της παραλίας κατά το άρθρο 14 ^Α του Ν. 3986/2011 και αν θα υπάρχει σχετική πρόβλεψη στη δεύτερη φάση της διαδικασίας.	
6		Στο κεφάλαιο III αναφέρεται ότι το ΕΣΧΑΔΑ θα έχει εγκριθεί έως την οικονομική ολοκλήρωση της Συναλλαγής. Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι είναι στις προθέσεις του Ταμείου να υπάρχει ένα αρχικό σχέδιο του ΕΣΧΑΔΑ προ της πρόσκλησης υποβολής προσφοράς, προκειμένου ο Υποψήφιος Επενδυτής να συντάξει το επιχειρηματικό του σχέδιο αναλόγως.	Το ΕΣΧΑΔΑ είναι υπό εκπόνηση και σχέδιό του θα είναι διαθέσιμο στο VDR που θα λειτουργήσει, κατά τη Β' φάση της Διαγωνιστικής Διαδικασίας.
7		Σύμφωνα με το άρθρο 1.1.α του Κεφαλαίου IV επιτρέπεται σε φυσικό/νομικό πρόσωπο που υπέβαλε εκδήλωση ενδιαφέροντος να συστήσει προ της υποβολής της δεσμευτικής οικονομικής προσφοράς του ένωση προσώπων. Επίσης, στην παρ. (iv) του ίδιου άρθρου προβλέπονται αλλαγές στη σύνθεση ένωσης προσώπων. Πουθενά στην Πρόσκληση ωστόσο, δεν προβλέπεται η δυνατότητα αλλαγών κατά τη δεύτερη φάση στο πρόσωπο των μεμονωμένων Υποψηφίων. Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι πέραν της σύστασης ένωσης προσώπων επιτρέπεται κατά τη δεύτερη φάση και οποιαδήποτε μεταβολή στη μετοχική σύνθεση του προεπιλεγέντος υποψηφίου. Έτι περαιτέρω, παρακαλούμε να συμπληρωθεί ότι είναι δυνατή πέραν της αλλαγής μεμονωμένου Υποψηφίου σε ένωση προσώπων και αλλαγή στο ίδιο το πρόσωπο μεμονωμένου Υποψηφίου, όταν αυτή είναι δικαιολογημένη και εξακολουθούν να καλύπτονται πλήρως όλα τα κριτήρια προεπιλογής (όπως π.χ. στην περίπτωση αντικατάστασης για λόγους χρηματοοικονομικούς θυγατρικής που βασίζεται στις οικονομικές δυνατότητες της μητρικής της με άλλη θυγατρική της ίδιας μητρικής).	Σύμφωνα με την παράγραφο 1.1(β)(iv) του Κεφαλαίου IV της Πρόσκλησης, αλλαγές στη σύνθεση μιας ένωσης προσώπων (είτε με έξοδο υφιστάμενων μελών είτε με είσοδο νέων μελών) καθώς και αλλαγές στην κατανομή των ποσοστών συμμετοχής μεταξύ των μελών μιας ένωσης προσώπων επιτρέπεται να γίνουν κατά το χρονικό διάστημα μετά τη λήξη της Α' Φάσης και μέχρι την υποβολή των δεσμευτικών προσφορών, υπό την επιφύλαξη της παραγράφου 1.1(α) της Πρόσκλησης, κατόπιν έγγραφης ενημέρωσης και έγκρισης του Ταμείου. Σε κάθε περίπτωση όμως, η ένωση προσώπων θα πρέπει να συνεχίζει να πληροί τα Χρηματοοικονομικά Κριτήρια Προεπιλογής που τίθενται στην παράγραφο 2.1, λαμβανομένης υπόψη των νέας σύνθεσης της ένωσης προσώπων, κάθε δε μέλος της ένωσης να πληροί τα Κριτήρια Προσωπικής Κατάστασης, όπως αυτά ορίζονται στην Πρόσκληση. Αλλαγή σε μεμονωμένο Υποψήφιο μπορεί να προκύψει μετά την ολοκλήρωση της Β' Φάσης της Διαγωνιστικής Διαδικασίας και συγκεκριμένα κατά το στάδιο της υπογραφής της Σύμβασης στη λογική της δημιουργίας SPV από Επιλεγέντα Επενδυτή.
8		Στο άρθρο 1.1.β (ii) του Κεφαλαίου IV αναφέρεται ότι στον Επικεφαλή της ένωσης προσώπων θα πρέπει να «... ανατεθεί ο έλεγχος της Εταιρείας...» Παρακαλούμε να διευκρινιστεί η «Εταιρεία» στο συγκεκριμένο σημείο. Αναφέρεστε στην εταιρεία που θα συστήσει το Ταμείο ή την ένωση προσώπων;	Αναφέρεται στην ένωση προσώπων.
9		Σύμφωνα με την παρ. γ. του άρθρου 1 του κεφαλαίου IV της Πρόσκλησης, φυσικά ή νομικά πρόσωπα που είναι κάτοικοι/εδρεύουν ή έχουν την καταστατική ή την πραγματική έδρα τους ή είναι εγκαταστημένα σε υψηλού κινδύνου και μη συνεργάσιμα εδάφη, όπως αυτά εκάστοτε καθορίζονται από την Ομάδα	Επιτρέπεται η άμεση ή/και η έμμεση συμμετοχή προσώπων που εδρεύουν σε μη συνεργαζόμενα εδάφη όταν «το εν λόγω φυσικό ή νομικό πρόσωπο, είναι μέτοχος ή μέλος (ακόμη και πλειοψηφών) Υποψηφίου, που έχει ιδρυθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία

Α/Α	Παρα - πομπή	Ερώτηση	Απάντηση
		<p>Χρηματοοικονομικής Δράσης (...) «δεν μπορούν να συμμετέχουν μεμονωμένα στη Διαδικασία Απόκτησης. Επίσης, τα εν λόγω φυσικά και νομικά πρόσωπα, ... δεν μπορούν να συμμετέχουν στη Διαδικασία Απόκτησης ούτε ως μέτοχοι ή μέλη, ούτε ως μέτοχοι ή μέλη μετόχων ή μελών Ενδιαφερομένου. Τα ανωτέρω δεν εφαρμόζονται, εάν το εν λόγω φυσικό ή νομικό πρόσωπο, είναι μέτοχος ή μέλος (ακόμη και πλειοψηφών) Ενδιαφερόμενου, που έχει ιδρυθεί σύμφωνα με τη νομοθεσία κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ("ΕΕ") ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ("ΕΟΧ") και έχει την καταστατική του έδρα, την κεντρική και διοικητική ή κύρια εγκατάστασή του εντός της ΕΕ ή του ΕΟΧ ή του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας & Ανάπτυξης ("ΟΟΣΑ").»</p> <p>Παρακαλούμε να επιβεβαιώσετε δυνάμει των ανωτέρω ότι απαγορεύεται απολύτως η άμεση συμμετοχή στη διαδικασία των προσώπων που αναφέρονται στην εν λόγω παράγραφο, ενώ επιτρέπεται η έμμεση συμμετοχή τους, με τη σύσταση π.χ. μιας ακόμη και κατά 100% θυγατρικής τους εταιρείας εντός των Ε.Ε./Ε.Ο.Χ./ΟΟΣΑ. Παρακαλούμε να διευκρινιστεί περαιτέρω εάν η προεκτεθείσα εξαίρεση καταλαμβάνει και την περίπτωση διάθεσης από μητρική εταιρεία οικονομικών πόρων προς τη θυγατρική της, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παρ. α του άρθρου 2.1 του κεφαλαίου 4 της Πρόσκλησης.</p>	<p>κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης ("ΕΕ") ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου ("ΕΟΧ") και έχει την καταστατική του έδρα, την κεντρική και διοικητική ή κύρια εγκατάστασή του εντός της ΕΕ ή του ΕΟΧ ή του Οργανισμού Οικονομικής Συνεργασίας & Ανάπτυξης ("ΟΟΣΑ").»</p>
10		<p>Σύμφωνα με την παρ. γ' του άρθρου 2.1 του Κεφαλαίου IV κάθε Υποψήφιος θα πρέπει να υποβάλει επιστολή από τράπεζα που να επιβεβαιώνει την φερεγγυότητα και τη συνολική οικονομική κατάστασή του.</p> <p>Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι στην περίπτωση υποψηφίου που βασίζεται στην χρηματοοικονομική ικανότητα της μητρικής του εταιρείας η συγκεκριμένη επιστολή θα επιβεβαιώνει κατά βάση την φερεγγυότητα και την οικονομική κατάσταση της μητρικής, αναφερόμενη φυσικά στην θυγατρική, με ένα λεκτικό π.χ. που θα έχει ως εξής: «Μετά από αίτημα που μας υποβλήθηκε από την εταιρεία ---, που εδρεύει --- και τη θυγατρική αυτής ---, που εδρεύει ---, θα θέλαμε να βεβαιώσουμε ότι οι άνωθεν εταιρείες συνεργάζονται με την Τράπεζά μας και η μέχρι σήμερα συναλλακτική τους συμπεριφορά κρίνεται ικανοποιητική».</p>	<p>Επιβεβαιώνεται.</p>
11		<p>Αντιλαμβανόμαστε ότι στο Κεφάλαιο VI γίνεται διάκριση μεταξύ των δηλώσεων που θα πρέπει να περιλαμβάνονται στο ίδιο έγγραφο της Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και των λοιπών εγγράφων που χαρακτηρίζονται ως Συνοδευτικά Έγγραφα. Ωστόσο στην παράγραφο (iii) του άρθρου 1.α του κεφαλαίου αυτού, που αφορά τις δηλώσεις σχετικά με την</p>	<p>Επιβεβαιώνουμε την κατανόησή σας.</p>

Α/Α	Παρα - πομπή	Ερώτηση	Απάντηση
		<p>προσωπική κατάσταση των υποψηφίων αναφέρεται ως αναγκαία δήλωση η « ... απόφαση του Υποψηφίου σχετικά με τη συμμετοχή του στη Διαγωνιστική Διαδικασία και, στην περίπτωση νομικών προσώπων ή ένωσης προσώπων, ακριβές αντίγραφο της απόφασης του αρμόδιου εταιρικού οργάνου...».</p> <p>Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι αρκεί η μνεία της εν λόγω απόφασης στο έγγραφο της Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος και το ζητηθέν ακριβές αντίγραφο θα προσκομισθεί αυτοτελώς ως Συνοδευτικό Έγγραφο.</p>	
12		<p>Στην παρ. VI.1.α. (v) ζητείται μαζί με τον διορισμό του αντικλήτου και ένας κατάλογος «.. με τα στοιχεία επικοινωνίας όλων των οικονομικών, νομικών και άλλων επαγγελματικών συμβούλων, που ο Υποψήφιος ήδη χρησιμοποιεί ή προτίθεται να χρησιμοποιήσει.».</p> <p>Αδυνατούμε να κατανοήσουμε το λόγο για τον οποίο ζητείται η αναφορά των συμβούλων των υποψηφίων σ' αυτή τη φάση και μάλιστα θα πρέπει να δοθούν και στοιχεία επικοινωνίας μαζί τους. Ούτως ή άλλως, με δεδομένο το χρονικό βάθος της Διαδικασίας αλλά και τις σοβαρότατες διαφορές ως προς τη φύση της πρώτης και της δεύτερης φάσης αυτής (όπου θα χρειαστούν ειδικοί τεχνικοί προς τη φύση της πρώτης και της δεύτερης φάσης αυτής (όπου θα χρειαστούν ειδικοί τεχνικοί σύμβουλοι κ.λ.π.), θεωρούμε εντελώς αδύνατο να αναφερθούν από τώρα τα στοιχεία των συμβούλων που θα τυχόν θα χρησιμοποιηθούν στο μέλλον. Ως εκ τούτου παρακαλούμε να αφαιρεθεί η σχετική αναφορά και να εξαλειφθεί η σχετική υποχρέωση, ειδάλλως να επιβεβαιωθεί τουλάχιστον ότι αρκεί η αναφορά στην Εκδήλωση Ενδιαφέροντος στα στοιχεία των τυχόν συμβούλων που χρησιμοποιήθηκαν κατά την πρώτη φάση.</p>	<p>Δεν υφίσταται υποχρέωση υποβολής των σχετικών στοιχείων, αν ο Υποψήφιος δεν το επιθυμεί ή αυτοί δεν έχουν ακόμη διορισθεί.</p>
13		<p>Σύμφωνα με την παρ. (ii) του άρθρου 2.1.α του Κεφαλαίου VI στα συνοδευτικά έγγραφα πρέπει να περιλαμβάνεται και έγγραφο που να αποδεικνύει την ισχύουσα εκπροσώπηση του νομικού προσώπου νόμιμα θεωρημένο εντός των τελευταίων (3) μηνών από την αρμόδια δημόσια αρχή ή άλλο αρμόδιο πρόσωπο ή συμβολαιογράφο.</p> <p>Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι σε περίπτωση πρόσφατης εκλογής νέου διοικητικού συμβουλίου υποψήφιας ανώνυμης εταιρείας, για την οποία η αρμόδια αρχή δεν έχει προχωρήσει ακόμη στη σχετική δημοσίευση στο ΦΕΚ ούτε στην έκδοση της αντίστοιχης ανακοίνωσης, αρκεί η υποβολή αντιγράφων των σχετικών πρακτικών της Γενικής Συνέλευσης περί εκλογής νέου Διοικητικού Συμβουλίου και του νέου Διοικητικού Συμβουλίου περί συγκρότησης αυτού σε σώμα, θεωρημένων από το αρμόδιο πρόσωπο κατά του Ν. 2190/1920 σε συνδυασμό με αντίγραφο της αίτησης του Υποψηφίου προς την αρμόδια υπηρεσία</p>	<p>Επιβεβαιώνουμε την κατανόησή σας όσον αφορά το πρώτο σκέλος του ερωτήματος σας.</p> <p>Όσον αφορά στο δεύτερο σκέλος, δεν απαιτείται η προσκόμιση του ισχύοντος καταστατικού του Υποψήφιου παρά μόνον αν αυτή είναι απαραίτητη στα πλαίσια της απόδειξης της νομιμοποίησης αυτού.</p>

Α/Α	Παρα - πομπή	Ερώτηση	Απάντηση
		για την καταχώρηση των εγγράφων αυτών και τον αριθμό πρωτοκόλλου της εν λόγω αίτησης. Ερωτάται επίσης εάν απαιτείται η υποβολή του ισχύοντος καταστατικού του Υποψηφίου, νομίμως θεωρημένου από την αρμόδια εποπτεύουσα αρχή και η υποβολή των ΦΕΚ στα οποία έχουν δημοσιευτεί οι τροποποιήσεις αυτού.	
14		Ερωτάται ποια ημερομηνία πρέπει να φέρει η Υπεύθυνη Δήλωση της παραγράφου (iii) του άρθρου 2.1.1. του Κεφαλαίου VI.	Ημερομηνία ευλόγως πρόσφατη προς την ημερομηνία υποβολής της Εκδήλωσης Ενδιαφέροντος.
15		Σε περίπτωση Υποψηφίου που βασίζεται στην οικονομική δυνατότητα της μητρικής του, παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι η μητρική, πέραν της δεσμευτικής επιστολής που αναφέρεται στην παρ. IV.2.1.α. και των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων, που αναφέρονται στο άρθρο VI.3, δεν οφείλει να υποβάλει άλλα Συνοδευτικά Έγγραφα, και ιδίως τα αναφερόμενα στο άρθρο VI.2. όπως τις υπεύθυνες δηλώσεις και τα λοιπά πιστοποιητικά.	Σύμφωνα και με την από 05.03.2013 αναρτηθείσα απάντησή μας στην ιστοσελίδα του ΤΑΙΠΕΔ, η μητρική εταιρεία που θα βεβαιώσει, με επιστολή της ότι, αναλαμβάνει να υποστηρίξει οικονομικά τη θυγατρική της (παράγραφος IV 2.1 α), θα χρειασθεί να προσκομίσει πρόσφατο πιστοποιητικό, το οποίο να πιστοποιεί τη σύσταση, την εγγραφή της στην χώρα ίδρυσης, την τρέχουσα εγκατάστασή της και την ύπαρξή της κατά την ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού, καθώς και έγγραφο που να αποδεικνύει την νόμιμη εκπροσώπησή της, νομίμως δημοσιευμένου (εάν συντρέχει υποχρέωση δημοσίευσης) (παράγραφος VI. 2.1 α (i) (ii)).
16		Σύμφωνα με το άρθρο VI.3.α. για Υποψηφίους εισηγμένους σε οργανωμένη αγορά (χρηματιστήριο) κράτους-μέλους της ΕΕ, της ΕΟΧ ή του ΟΟΣΑ, θα υποβάλλεται ετήσιο δελτίο της τελευταίας οικονομικής χρήσης. Παρακαλούμε να επιβεβαιωθεί ότι το ίδιο έγγραφο (αντί των ενοποιημένων οικονομικών καταστάσεων) αρκεί και για την περίπτωση Υποψηφίου που βασίζεται στην οικονομική δυνατότητα της μητρικής του και η μητρική του εταιρεία είναι εισηγμένη σε οικονομική αγορά από τις ως άνω	Εφόσον η μητρική είναι εισηγμένη εταιρεία, μπορεί να υποβάλλει το ετήσιο δελτίο που έχει δημοσιευθεί, το οποίο φυσικά περιέχει τις ενοποιημένες οικονομικές καταστάσεις της. Η υποχρέωση του Υποψηφίου (θυγατρικής) να υποβάλλει τις δικές του οικονομικές καταστάσεις διατηρείται.